

# Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien elinvoimalautakunnan kielteisestä poikkeamispäätöksestä tehtyä valitusta Lepsämänjoen ranta-alueella.

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 12  
919/10.03.00.02/2023

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kuntaa antamaan lausuntonsa viimeistään 27.2.2024 luvanhakijan valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä poikkeamispäätöstä 23.11.2023, 71 §. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 15.3.2024 saakka. Elinvoimalautakunta totesi päätöksessään, ettei valittajan rakennushankkeelle pinta-alaltaan 1,0 ha:n suuruiselle tilalle [REDACTED] ollut erityisiä syitä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

## Valittajan vaatimus

Valittaja vaatii em. päätöksen muuttamista myönteiseksi. Lisäksi valittaja pyytää hallinto-oikeutta arvioimaan, onko asian esitellyt virkailija toiminut oikein ja tasapuolisesti kansalaisten yhdenvertaisuuden kannalta, tai onko hän ylitulkinut tai tarkoituksellisesti väärinymmärtänyt käytettävissä olleet asiakirjat.

## Valittajan perustelut

Valittaja on perustellut vaatimustaan seuraavasti:

- Alueelle ei ole valmisteilla, eikä tiedossa olevassa tulevaisuudessa ole tulossakaan asemakaavaa, joten kiinteistön rakentaminen ei voi haitata kaavoitusta.
- Kiinteistö rajoittuu vähäiseltä osaltaan Lepsämänjokeen, joka on vähäinen vesiväylä, ja sijaitsee seitsemän metriä rakennuspaikan alapuolella 100 metrin etäisyydellä, joten kiinteistö ei ole rantakiinteistö ja sillä ei ole rantakiinteistön edellyttämää yli 50 metrin rantaa.
- Kiinteistö sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja se on yleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Kyseistä toimintaa ei alueella juurikaan ole, vaan alue on kehittymässä urbaaniin suuntaan. Yleiskaava on tältä osin vanhentunut.
- Lepsämänjoen suojelu ei voi koskea vain tätä yhtä pientä kiinteistöä. Lepsämänjoen ympäristö on runsaasti rakennettu ja se kulkee muun muassa Klaukkalan taajaman ja Vestran kylän kautta, joissa sen rantapenkereet on runsaasti rakennettu.

## Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Valituksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämänjoen rantavyöhykkeellä, jolla rakentaminen edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Hanke edellyttää myös poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta koskevasta määräyksestä.

Alueella ei ole asemakaavaa. Vuonna 2016 hyväksytty Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua. Nyt valituksen kohteena oleva kiinteistö ei sijaitse asemakaavoitettavaksi osoitetulla alueella. Osayleiskaavassa ei ole laadittu mitoitus asemakaava-alueiden ulkopuolelle - ei myöskään ranta-alueille. Tarkoituksena on ollut näillä alueilla ratkaista rakentaminen yksittäisin luvuin maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen. Näin ollen vain 8 vuotta voimassa ollutta osayleiskaavaa ei voida katsoa vanhentuneeksi.

Lepsämänjoki on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Kyseessä ei ole vähäinen vesiväylä, jota ei luokiteltaisi sellaiseksi

vesistöksi, jota MRL:n 72 §:n mukainen säädös koskee. Valituksen kohteena oleva rakennuspaikka rajoittuu vesistöön, ja vaikka asemapiirroksen mukaan rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman kauaksi Lepsämänjoesta, sijoittuu rakentaminen noin 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakentaminen siis sijoittuu MRL 72.1 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Koska MRL 73.1 §:n 3 kohdan mukaan ranta-alueille on jätävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta, kaikkia ranta-alueiden maanomistajien rakennustarpeita ei käytännössä voida hyväksyä. Kaavoituksessa ja sitä koskevassa oikeuskäytännössä ranta-alueiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on vakiintunut ns. emäkiinteistö tarkastelu. Sama koskee myös poikkeamismenettelyä. Jos valituksen kohteena olevaan rakentamiseen olisi suostuttu, rannan mitoitus olisi noin 12 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri, mikä olisi huomattavasti enemmän kuin rantakaavoituksella voidaan osoittaa.

Klaukkalan taajaman läpi kulkeva Luhtajoen ympäristö on pääsääntöisesti asemakaavoitettu ja joen lähirannat on osoitettu puistoksi tai maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaava-alueen ulkopuolella valituksen kohteena olevan rakennuspaikan lähiympäristössä ei ole tehty myönteisiä poikkeamispäätöksiä naapurikiinteistölle [REDACTED] vuonna 2000 tehdyn päätöksen jälkeen.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon.

Elinvoimalautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa elinvoimalautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

#### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junntila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junntila@nurmijarvi.fi)

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.